



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS**  
Comarca de Goiânia – Central de Cumprimento de Sentença Cível  
Gabinete do Juiz Rodrigo de Melo Brustolin

Autos 0373647-92.2008.8.09.0051

Classe processual: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença

Serventia: Goiânia - Central de Cumprimento de Sentença Cível

Autor(a): CONDOMINIO DO EDIFÍCIO DOM PEDRO II (CPF/CNPJ n.º 33.602.467/0001-60)

Ré(u): ESPÓLIO DE EDITH SEBASTIANA DOS PASSOS NA PESSOA DE SEU HERDEIRO RICARDO VICENTE PASSOS (CPF/CNPJ n.º 040.385.761-91)

*A presente decisão servirá automaticamente como mandado e dispensa a expedição de qualquer outro documento para o cumprimento da ordem abaixo exarada, conforme autorização do artigo 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial do Poder Judiciário do Estado de Goiás.*

Vistos, etc.

I - Trata-se de cumprimento de sentença proposto por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DOM PEDRO II em face do ESPÓLIO DE EDITH SEBASTIANA DOS PASSOS, representado pelo herdeiro RICARDO VICENTE PASSOS, referente à cobrança de taxas condominiais do apartamento 1103, localizado no Edifício Dom Pedro II.

O processo versa sobre cobrança de taxas condominiais inadimplentes desde 1995. Conforme documentação acostada aos autos, a ação original (nº 9600426805) foi ajuizada em 1996, tendo sido julgada procedente para condenar a executada Edith Sebastiana dos Passos ao pagamento das taxas condominiais vencidas a partir de agosto de 1995, acrescidas de juros de 1% ao mês, multa e correção monetária pelo IPCA.

Em 2008, foi necessária a restauração dos autos, uma vez que a parte executada fez carga processual e não os devolveu, o que ensejou nova condenação no pagamento de custas e honorários advocatícios fixados em R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

O exequente alega que, até o presente momento, não recebeu qualquer valor referente à condenação e que a dívida atual ultrapassa R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais). Sustenta ainda que o imóvel se encontra abandonado há anos, causando riscos estruturais e sanitários ao condomínio.

Em 18/08/2020, foi informado o falecimento da executada Edith Sebastiana dos Passos, passando a figurar no polo passivo seu espólio, representado pelo herdeiro Ricardo Vicente Passos.

O herdeiro, por intermédio da Defensoria Pública, apresentou impugnação ao cumprimento de sentença (mov. 66), alegando que: a) a responsabilidade do herdeiro limita-se às forças da herança, conforme o art. 1.792 do Código Civil; b) a de cujus não deixou bens a serem inventariados, caracterizando inventário negativo; c) o imóvel que originou a dívida nunca teve sua propriedade efetivamente transferida à executada, permanecendo registrado em nome de Aparecida Assis Peixoto de Oliveira, conforme certidão de matrícula n. 26.952 do 2º Registro de Imóveis.

O exequente, por sua vez, apresentou manifestação (mov. 87) requerendo o chamamento do feito à ordem, alegando que: a) a transferência da propriedade do imóvel para Edith Sebastiana dos Passos foi reconhecida judicialmente, não podendo o espólio se beneficiar da falta de registro formal; b) a executada abandonou o imóvel, deixando-o desocupado e causando danos ao condomínio; c) a inadimplência perdura há mais de 26 anos, causando prejuízos aos demais condôminos.

Em despacho anterior (mov. 73), o juízo entendeu que não seria possível determinar a abertura de inventário sem comprovação da existência de bens em nome da parte executada e que não seria possível incluir no débito as taxas condominiais vencidas após a data da sentença.

Posteriormente, o exequente requereu (mov. 89) a intervenção temporária no imóvel, apresentando a certidão de matrícula com averbação da penhora realizada (mov. 92). Em nova manifestação (mov. 110), o exequente formalizou pedidos para administração temporária do imóvel pelo condomínio e para alienação judicial do bem.

Vieram-me os autos conclusos.

II - As obrigações relacionadas ao pagamento de taxas condominiais possuem natureza propter rem, ou seja, estão vinculadas ao imóvel e não à pessoa do proprietário, conforme dispõe o art. 1.345 do Código Civil. Essa natureza especial visa assegurar a manutenção das áreas comuns do condomínio, que beneficiam todos os condôminos.

No caso em análise, mesmo que o registro formal do imóvel ainda conste em nome de Aparecida Assis Peixoto de Oliveira, há decisão judicial reconhecendo a transferência da propriedade para Edith Sebastiana dos Passos, o que é suficiente para configurar a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais.

Ao analisar os autos, verifica-se que na sentença proferida na ação de cobrança original, foi reconhecida a propriedade de Edith Sebastiana dos Passos sobre o imóvel e sua consequente responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais. A coisa julgada material formada naquela decisão impede nova discussão sobre a questão da legitimidade e da responsabilidade pela dívida.

Quanto a responsabilidade do herdeiro, é princípio fundamental do direito sucessório que os herdeiros respondem pelas dívidas do falecido nos limites das forças da herança, conforme previsto no art. 1.792 do Código Civil. Essa limitação visa proteger o patrimônio pessoal dos herdeiros, que não devem responder com seus próprios bens por obrigações que excedam o montante herdado.

No caso concreto, o herdeiro Ricardo Vicente Passos alega a inexistência de bens deixados pela de cujus, caracterizando inventário negativo. No entanto, há indícios nos autos de que o imóvel objeto da lide integra o acervo hereditário, ainda que formalmente não esteja registrado em nome da falecida.

A jurisprudência do Tribunal de Justiça de Goiás, citada pelo próprio impugnante, corrobora o entendimento de que os herdeiros não respondem por dívidas que ultrapassem as forças da herança. Contudo, no presente caso, há um bem imóvel que, embora com registro desatualizado, foi judicialmente reconhecido como de propriedade da falecida e que pode servir à quitação da dívida condominial.

Lado outro, conforme relatado pelo exequente, o imóvel encontra-se abandonado há anos, sem os cuidados necessários à sua conservação, o que tem gerado riscos à estrutura do edifício e à saúde dos demais condôminos.

O art. 1.277 do Código Civil estabelece o dever de uso normal da propriedade, evitando que o mau uso prejudique a segurança, o sossego e a saúde dos vizinhos. No mesmo sentido, o art. 1.228, §1º, do mesmo diploma legal condiciona o exercício do direito de propriedade à observância de suas finalidades econômicas e sociais.

O abandono prolongado do imóvel, além de caracterizar violação à função social da propriedade, impõe ônus excessivo aos demais condôminos, que acabam arcando com os custos de manutenção do condomínio diante da inadimplência reiterada.

Nesse contexto, o Código de Processo Civil prevê, em seu art. 879, a possibilidade de alienação judicial de bem penhorado como forma de satisfazer o crédito exequendo. No caso em análise, já houve a penhora do imóvel, conforme certidão de matrícula apresentada pelo exequente (mov. 104).

A administração temporária do imóvel pelo condomínio, com base no art. 1.348, V, do Código Civil, também se mostra medida adequada para impedir a deterioração do bem e garantir a realização de reparos emergenciais necessários à preservação da salubridade e segurança do edifício.

Quanto ao arresto averbado na matrícula em favor do Município de Goiânia, referente a débitos de IPTU, deve-se observar a preferência do crédito tributário, conforme disposto no art. 186 do Código Tributário Nacional.

III - Ante o exposto, **REJEITO** a impugnação ao cumprimento de sentença apresentada pelo espólio de Edith Sebastiana dos Passos, representado pelo herdeiro Ricardo Vicente Passos, reconhecendo a legitimidade da cobrança e a responsabilidade do espólio pelos débitos condominiais, nos limites do bem imóvel objeto da lide.

**AUTORIZO** a administração temporária do imóvel (apartamento 1103, Edifício Dom Pedro II) pelo condomínio exequente, pelo prazo de 1 (um) ano, para realização de obras emergenciais, limpeza, desinfecção e posterior locação da unidade, devendo o condomínio prestar contas trimestralmente a este juízo;

**DETERMINO** a avaliação judicial do imóvel, nos termos do art. 879 do CPC, com a designação de perito para proceder à estimativa de seu valor de mercado;

**AUTORIZO** a realização de leilão judicial público do imóvel, nos termos dos arts. 879 e 880 do CPC, após a avaliação, a fim de destinar o produto da venda ao pagamento dos débitos existentes;

**INTIME-SE** o Município de Goiânia, nos termos do art. 799, II, do CPC, para que tome ciência da alienação judicial e manifeste eventual interesse em habilitar seus créditos decorrentes do arresto registrado na matrícula do imóvel;

**DETERMINO** que, do produto da alienação, sejam pagas as despesas efetuadas pelo condomínio na administração temporária e manutenção do imóvel, bem como o crédito exequendo, respeitando-se a ordem de preferência legal prevista no art. 908 do CPC e no art. 186 do CTN;

Por fim, **RECONHEÇO** que as taxas condominiais posteriores à sentença condenatória também são devidas, em razão da natureza propter rem da obrigação e do princípio da função social da propriedade, devendo ser incluídas no cálculo do débito até a data da efetiva alienação do imóvel.

Intimem-se.

Cumpra-se, expedindo-se o necessário.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Rodrigo de Melo Brustolin

Juiz de Direito